



平成 24 年 2 月 29 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
日本プライムリアルティ投資法人  
代表者名 執行役員 金子 博人  
(コード番号 8 9 5 5)  
資産運用会社名  
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント  
代表者名 代表取締役社長 大久保 聡  
問合せ先 取締役財務部長 小澤 克人  
TEL. 03-3516-1591

資産の取得に関するお知らせ  
((仮称) 大手町 1-6 計画 (底地))

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせします。  
今後、売主の意思決定等を経て、平成 24 年 3 月 12 日に契約を締結し、同日に取得することを予定  
しています。

記

1. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、東京中心部における新たな高層複合オフィスビル(平成 26 年 4 月末に全体竣工予定。)の底地(地上権(以下「本地上権」といいます。))の付着している土地。以下「本件土地」といいます。)を信託財産とする信託受益権(以下「本信託受益権」といいます。)を取得することによって、ポートフォリオの安定化・充実に資するものです。

2. 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産を信託財産とする信託受益権
- (2) 受託者 : みずほ信託銀行株式会社
- (3) 信託期間 : 平成 24 年 3 月 12 日から平成 34 年 3 月 11 日まで(予定)
- (4) 資産の名称 : ((仮称) 大手町 1-6 計画 (底地))
- (5) 取得価格 : 36,000 百万円(但し、取得諸経費等を除きます。)
- (6) 契約日 : 平成 24 年 3 月 12 日(予定)
- (7) 取得日 : 平成 24 年 3 月 12 日(予定)
- (8) 取得先 : 有限会社東京プライムステージ
- (9) 取得資金 : 借入金
- (10) 決済方法 : 引渡時一括

3. 取得予定資産の内容

物件名称		(仮称)大手町1-6計画(底地)
所在地	登記簿上の表示	東京都千代田区大手町一丁目6番6ほか
	住居表示	未定
交通		東京メトロ東西線・千代田線・半蔵門線・丸の内線、都営三田線「大手町」駅 至近
所有形態		所有権
敷地面積(登記簿上の表示)		11,034.78㎡ (3,338.02坪)
評価方法	評価方法	大和不動産鑑定株式会社
	鑑定評価額	36,900百万円
	価格時点	平成24年1月31日
担保設定の有無		なし
地上権の概要(※1)	地上権者名	みずほ信託銀行株式会社 (受益者:有限会社東京プライムステージ)
	契約種類	地上権設定契約
	契約期間	70年間(平成94年3月11日まで)
	契約面積	11,034.78㎡
	年間地代	2,695百万円
	地代改定	3年毎(公租公課連動、消費者物価指数の変動率連動等により自動改定)
	中途解約	原則不可
	敷金(※2)	非開示
	更新料	発生しない
	建替承諾料	発生しない
	譲渡承諾料	発生しない
	その他	本地上権は、借地借家法上の借地権に該当するため、地上権者の更新請求を地上権設定者が拒絶する場合には、借地借家法第6条に従い正当事由があることを要します。
稼働率(※3)		100.0% (地上権設定面積/敷地面積)
想定NOI(NOI利回り)(※4)		1,304百万円 (3.62%)
特記事項		<p>1. 地上権設定契約において、地上権設定者が本件土地を譲渡又は移転しようとする場合及び地上権者が本地上権等を譲渡又は移転する場合、互いに優先交渉権及び先買権を付与すること等が規定される予定です。</p> <p>2. 本地上権を主たる信託財産とする信託の信託受益権(以下「信託受益権(地上権)」といいます。)を保有する信託受益者(以下「受益者(地上権)」といいます。)との間の受益者間協定書において、本投資法人が本信託受益権を譲渡又は移転しようとする場合及び受益者(地上権)が信託受益権(地上権)を譲渡又は移転する場合、互いに優先交渉権及び先買権を付与すること等が規定される予定です。</p> <p>3. 本件土地の地下部分には、従前の建物の地下未解体部分(以下「地下未解体部分」といいます。)が残存しています。地下未解体部分の一部は、本件土地上に建設予定の新建物(以下「新建物」といいます。)の建設に伴い、本件土地の売主の責任と負担において解体される予定ですが、地下未解体部分のうち新建物の竣工後も解体されず地中に残置される予定の工作物があります。地下未解体部分の一部については、信託受託者が当事者になっている使用貸借契約に基づき、連絡地下通路として第三者の通行の用に供されています。</p> <p>4. 解体済みの従前の建物において吹付け材等にアスベストが使用されていたため、地下未解体部分の一部にはアスベストが存在する可能性があります。目視調査の限度では、アスベストの存在は認められなかったため、通路として通常使用する場合には、飛散の可能性は低い状態です。</p>

(※1) 地上権設定契約は平成24年3月12日に締結する予定です。

(※2) 地上権者から開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

(※3) 契約予定日における数値を記載しています。

(※4) 取得年度の特異要因を排除した年間の想定収支(当期の予測数値ではありません)であり、以下の前提で作成しています。

(1) 稼働率は100%

(2) 公租公課は平成23年度課税標準額ベース

#### 4. 資産取得のねらい

(仮称) 大手町 1-6 計画は、平成 26 年 4 月末に全体竣工予定の高層複合オフィスビルの開発計画であり、日本でも有数のオフィス集積エリアである大手町に位置し、オフィス立地としての知名度、ブランド力といった点において優位性・希少性を誇る開発計画です。

本信託受益権は、当該開発計画の底地（地上権の付着している土地）を信託財産とする信託受益権です。信託受託者において、70 年間の地上権設定契約を締結する予定のため、長期安定的な収益の確保が見込まれるとともに、建物を保有しないため減価償却費の負担がなく、分配金への寄与の高い物件となっています。

本投資法人は、今後も、東京エリアのオフィスに重点を置いたポートフォリオ構築を推し進めていきます。

#### 【参考：(仮称) 大手町 1-6 計画概要】

所在	東京都千代田区大手町一丁目 6 番 6 他
地域地区	商業地域、防火地域、大手町・丸の内・有楽町地区地区計画 東京都市計画都市再生特別地区
敷地面積	11,034.78 m <sup>2</sup>
延床面積	約 198,000 m <sup>2</sup>
容積率	約 1,600%
階数	地下 6 階・地上 38 階・塔屋 3 階
構造	地下：RC 構造一部 SRC 構造/地上：S 構造
天井高	2,900mm (+0A 床 100mm) (事務所基準階)
用途	事務所・ホテル・店舗・駐車場等
設計	大成建設株式会社一級建築士事務所
施工	大成建設株式会社
工期	平成 21 年 11 月着工～平成 26 年 4 月竣工

#### 5. 取得先の概要

商号	有限会社東京プライムステージ
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内
代表者	取締役 堀川 朋善
資本金	300万円（平成24年2月7日現在）
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の保有及び売却 2. 不動産の開発業務 3. 前各号に付帯関連する一切の事業
設立年月日	平成15年12月18日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	平成23年12月期において、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、資産運用会社の株主である東京建物株式会社及び大成建設株式会社が匿名組合出資を行っており、また、東京建物株式会社の連結子会社である東京建物不動産投資顧問株式会社が資産運用を受託している会社です。
その他	当該会社は、本投資法人の役員会規則に規定する利害関係者に該当しますので、本投資法人と当該会社との契約締結にあたり、本投資法人の役員会の事前承認を得ております。なお、利害関係者は投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める「利害関係人等」とは異なり、当該会社は「利害関係人等」には該当しません。

6. 物件取得者等の状況

取得先（前所有者）	前々所有者
① 名称 有限会社東京プライムステージ（※1） ② 本投資法人及び資産運用会社との関係 取得先は、本投資法人の資産運用会社の株主である東京建物株式会社及び大成建設株式会社が匿名組合出資を行っており、また、東京建物株式会社の連結子会社である東京建物不動産投資顧問株式会社が資産運用を受託している会社です。 ③ 取得の経緯・理由等 本物件は、有限会社東京プライムステージが事業者として参画する開発案件です。従って、取得価格（その他費用を含む）、取得時期は省略しています。	—

（※1）有限会社東京プライムステージの概要については、「5. 取得先の概要」をご参照下さい。

7. 仲介の概要

（1）仲介会社：東京建物株式会社（予定）

商号	東京建物株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
代表者	代表取締役社長 佐久間 一
資本金	92,451百万円（平成23年12月31日現在）
主な事業内容	不動産業
設立年月日	明治29年10月1日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	平成23年12月期末現在において、当該会社は本投資法人の発行済総投資口数の4.09%の投資口を保有しています。また、当該会社は、資産運用会社の発行済株式数の40%を保有しております。
人的関係	平成23年12月期末現在において、資産運用会社の役職員のうち9名（非常勤役員を除きます。）が当該会社からの出向者です。
取引関係	平成23年12月期において、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間の仲介業務委託に関する取引については、銀座三和ビルの取得に関する取引があります。尚、当該期間において、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、資産取得ないし譲渡に関する取引はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、資産運用会社のその他の関係者であり、資産運用会社の関連当事者に該当します。
その他	当該会社は、資産運用会社の株主であり、本投資法人の役員会規則に規定する利害関係者に該当しますので、本投資法人と当該会社との契約締結にあたり、本投資法人の役員会の事前承認を得ております。なお、利害関係者は投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める「利害関係人等」とは異なり、当該会社は「利害関係人等」には該当しません。

（2）支払手数料

上記仲介会社に対する本物件取得にかかる支払手数料は合計 1,080 百万円（消費税等を除く）の予定です。

8. 今後の見通し

本物件取得に伴う第 21 期（平成 24 年 6 月期）の運用状況の見通しにつきましては、本日付「平成 23 年 12 月期決算短信（REIT）」をご覧ください。

以上

## 【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価サマリー
- 参考資料 2 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 (仮称) 大手町 1-6 計画の外観パース
- 参考資料 4 本物件の案内図

※ 本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

参考資料1

鑑定評価サマリー

	内容
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	36,900,000千円
価格の種類	特定価格
価格時点	平成24年1月31日
収益価格	36,900,000千円
直接還元法による収益価格	37,100,000千円
(1) 運営収益	2,695,000千円
賃料収入 (共益費収入・駐車場収入を含む)	2,695,000千円
その他収入	—
潜在総収益	2,695,000千円
空室損失相当額	—
貸倒損失相当額	—
(2) 運営費用	1,387,649千円
維持管理費等	1,200千円
公租公課	1,386,449千円
損害保険料	—
その他費用	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	1,307,351千円
(4) 一時金の運用益等	26,950千円
(5) 資本的支出	—
(6) 純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	1,334,301千円
(7) 還元利回り	3.6%
DCF法による収益価格	36,800,000千円
割引率	3.6%
最終還元利回り	3.6%
割合法による価格	31,800,000千円

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法、時期等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却できるとは限りません。

## 参考資料2

本物件取得後のポートフォリオ一覧

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	H13.12.27	16,276	4.3%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	0.8%
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	H13.11.16	2,100	0.6%
	事務所	A-4	新麴町ビル	H13.11.16/ H14.11.21/ H16.11.12	2,420	0.6%
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	H14.6.21	4,000	1.0%
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	H15.3.28	11,200	2.9%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	H15.7.23	2,920	0.8%
	事務所	A-8	福岡ビル	H15.10.15/ H17.4.15	2,920	0.8%
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	H16.5.28	5,100	1.3%
	事務所	A-10	オーバルコート大崎 マークウエスト	H16.6.1	3,500	0.9%
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	H16.7.2/ H20.9.26	10,180	2.7%
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	H16.11.9/ H17.4.12/ H22.7.13	15,121	4.0%
	事務所	A-13	アクロス新川ビル ・アネックス	H16.11.26	710	0.2%
	事務所	A-14	新宿センタービル	H20.3.27	21,000	5.5%
	事務所	A-15	南麻布ビル	H20.7.14	3,760	1.0%
	事務所	A-16	品川チャンネルビル	H20.12.19	1,870	0.5%
	事務所	A-17	六番町ビル	H21.12.2	2,800	0.7%
	事務所	A-18	JPR原宿ビル	H21.12.25	8,400	2.2%
	事務所	A-19	東京建物京橋ビル	H22.2.12	5,250	1.4%
	事務所	A-20	JPR日本橋堀留ビル	H22.3.31	5,100	1.3%
	事務所	A-21	JPR千駄ヶ谷ビル	H22.5.31	15,050	4.0%
	事務所	A-22	銀座三和ビル	H23.8.29	3,400	0.9%
	事務所	A-23	(仮称)大手町1-6計画(底地)	H24.3.12 (予定)	36,000	9.4%
	商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	H15.6.30	12,000	3.1%
	商業施設	A-2	JPR代官山	H16.10.5	2,160	0.6%
商業施設	A-3	JPR神宮前432	H18.3.24	4,275	1.1%	
商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	H19.3.14/ H20.4.24	2,740	0.7%	
商業施設	A-5	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	H20.8.27	3,400	0.9%	
東京都心部計					206,526	54.2%

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)
東京 周辺 部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	1.5%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	H13.12.13	2,350	0.6%
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	H13.11.16	2,927	0.8%
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	H14.9.25	920	0.2%
	事務所	B-6	川口センタービル	H16.2.13	8,100	2.1%
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	H16.3.1	3,250	0.9%
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	H17.9.30/ H19.2.28	3,188	0.8%
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	H19.3.22	5,831	1.5%
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	H19.7.10	6,510	1.7%
	事務所	B-11	オリーナタワー	H21.6.29	31,300	8.2%
	事務所	B-12	東京建物横浜ビル	H22.12.27	7,000	1.8%
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	2.7%
	商業施設	B-3	キューポ・ラ本館棟	H18.3.31	2,100	0.6%
	商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	H18.9.28	7,260	1.9%
	商業施設	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	H19.3.19	4,335	1.1%
	商業施設	B-6	川崎ダイスビル	H19.4.12	15,080	4.0%
	東京周辺部 計					116,231
地 方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	0.6%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	1.1%
	事務所	C-7	JPR博多ビル	H13.11.16	2,900	0.8%
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	H13.11.16	1,560	0.4%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	0.8%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	0.4%
	事務所	C-14	天神121ビル	H14.6.21	2,810	0.7%
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	H16.1.23	2,140	0.6%
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	H16.6.11	1,920	0.5%
	事務所	C-19	JPR名古屋伏見ビル	H17.3.22	4,137	1.1%
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	H15.5.15/ H15.7.16	13,000	3.4%
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	H17.5.30	5,430	1.4%
	商業施設	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	H17.9.28	7,220	1.9%
	商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	H18.8.30	6,000	1.6%
	地方 計					58,227
合 計					380,984	100.0%

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を百万円未満切り捨てて記載しています。

(注2) 投資比率は、小数第2位以下を四捨五入して表示しています。



### 参考資料 3

(仮称) 大手町 1-6 計画の外観パース



参考資料4

本物件の案内図

